

Accusé de réception en préfecture
034-213403272-20190329-DM13-2019-AU
Date de télétransmission : 29/03/2019
Date de réception préfecture : 29/03/2019



Rapport annexe à la décision du maire n°13/2019
en date du 29 mars 2019

Ecologie - Environnement

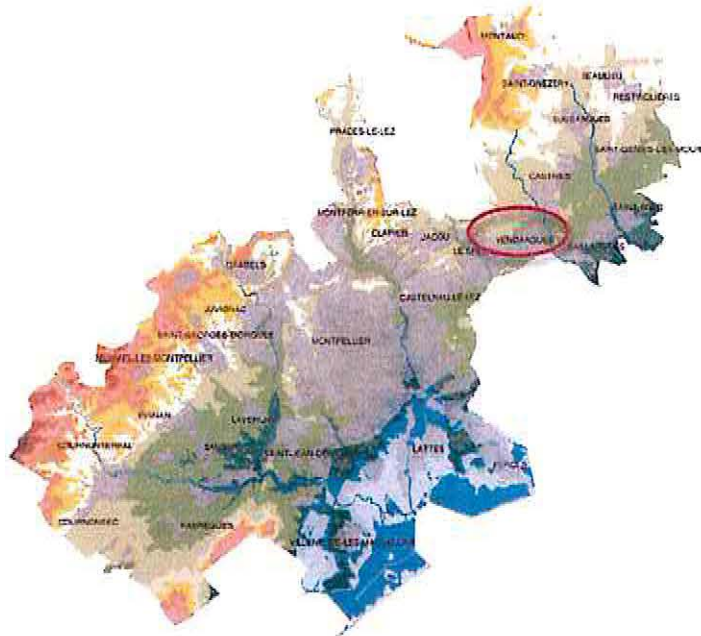
Protection et mise en valeur du secteur Nord

Accusé de réception en préfecture
034-213403272-20190329-DM13-2019-AU
Date de télétransmission : 29/03/2019
Date de réception préfecture : 29/03/2019

Situation géographique de la Commune

La commune de VENDARGUES est située sur le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole, à une dizaine de kilomètres de la ville centre de Montpellier.

Elle est limitrophe des communes de Saint-Aunès au Sud, de Castries et Baillargues à l'Est, du Crès à l'Ouest et de Teyran au Nord. Son territoire couvre une superficie totale de 898 hectares.



Desservie par des axes de grande circulation, tels la RD 613/ RN 613 qui relie Montpellier à Nîmes, la RD 610 qui rejoint Sommières au Nord-Est, mais aussi par la RD 68 ou Liaison Intercommunale d'Évitement Nord (LIEN) qui à terme reliera l'A75 à l'A9, la commune de VENDARGUES bénéficie d'une situation géographique stratégique qui explique à la fois son développement démographique et urbain rapide et son poids économique.

Situation démographique de la Commune

L'évolution démographique de VENDARGUES est tout à fait représentative de celle des communes de première couronne de l'agglomération montpelliéraine.

VENDARGUES a en effet enregistré une croissance démographique soutenue du milieu des années 1970 au début des années 1990, avec des taux de croissance annuels moyens de l'ordre de 5 à 6%.

Depuis les années 2000, la commune connaît une population stabilisée de 6.000 habitants qui ne croît que modérément, mais est soumise à une forte pression foncière.

Avec la fin de l'urbanisation du quartier « Pompidou », la population de VENDARGUES devrait ainsi atteindre en peu plus de 6.300 habitants en 2018. Au delà, la volonté de la commune est de poursuivre cette croissance maîtrisée de l'ordre de 2,1% par an, soit 8.000 habitants d'ici à 2025/2030.

Accusé de réception en préfecture
034-213403272-20190329-DM13-2019-AU
Date de télétransmission : 29/03/2019
Date de réception préfecture : 29/03/2019

Secteur Nord : une entité paysagère du territoire de Vendargues

Le relief et l'occupation des sols du territoire de VENDARGUES permettent d'identifier de grandes entités paysagères, et notamment au Nord de la Commune.

La parcelle objet du présent rapport, se situe au sein d'une vaste entité dominée par un paysage de garrigues boisées et de friches, ponctuées de quelques parcelles de vignes.

La préservation des secteurs de garrigues Nord constitue donc un réel enjeu du fait à la fois de leur sensibilité paysagère et écologique.

Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune a été adopté par délibération du conseil municipal du 23 Juin 2013.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) souligne la nécessité de conserver un équilibre territorial en préservant et en mettant en valeur les espaces naturels et agricoles de la Commune (Axe majeur n°4 du PADD).

Ainsi deux orientations trouvent leurs transcriptions dans le Plan Local d'Urbanisme :

- * Mettre en valeur l'espace naturel du Bois de Saint Antoine et des berges de la Cadoule en tant qu'espace de loisirs et de promenade,
- * Renforcer la protection des espaces forestiers du Nord de la commune par leur classement en zone naturelle N, exception faite de deux secteurs agricoles A (le premier dans le secteur de la Plaine de Bannières, le second au lieu-dit Les Fourques). *Extrait PADD :*



Accusé de réception en préfecture
034-213403272-20190329-DM13-2019-AU
Date de télétransmission : 29/03/2019
Date de réception préfecture : 29/03/2019

Le PLU prend également en compte le risque « feux de forêt » en restreignant les possibilités de constructions sur ces secteurs (classement en zone naturelle N) et en veillant à inscrire des espaces tampon entre ces secteurs de risque et les secteurs bâtis limitrophes.

Politique de préservation et d'aménagement des espaces naturels

Ces espaces de garrigues Nord constitueront à termes, avec les berges de la Cadoule et le Bois de Saint-Antoine, les derniers espaces naturels de la commune.

Ils représentent pour la population vendarguoise un véritable « poumon vert » en tant qu'espace de détente et de promenade.

A ce titre, différents projets environnementaux ont déjà été mis en place :

- * Requalification des berges de la Cadoule à l'Est avec la réhabilitation de la rivière, l'aménagement d'un espace naturel de loisirs, l'implantation d'un parcours sportif au sein du Bois de St-Antoine en partenariat avec l'ONF,
- * Préservation des secteurs de garrigues et forestiers au Nord avec l'entretien régulier en état débroussaillé des parcelles, la plantation d'arbustes.

Devant le succès de ces aménagements et l'engouement toujours plus grand pour ces activités de détente et de loisirs de plein air, la municipalité a pour objectif la poursuite de la constitution d'un patrimoine naturel afin de le préserver, de le mettre en valeur et de l'ouvrir au public.

Pour cela, la commune se doit au préalable de constituer un ensemble foncier suffisant et homogène avant de procéder à la remise en valeur de ces terrains et à leur ouverture au public.

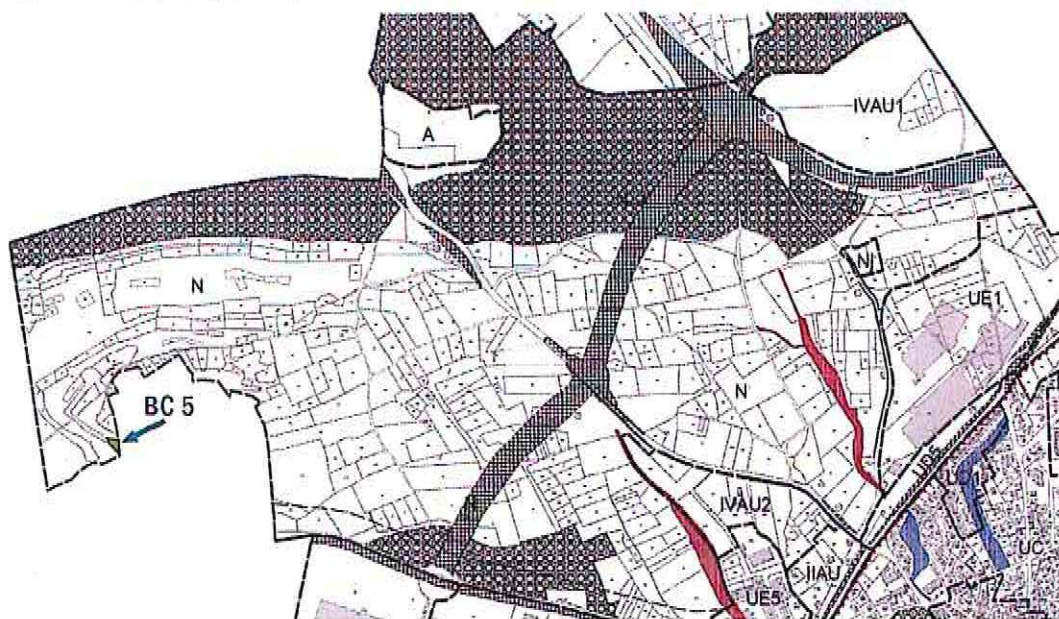
A cet effet, la commune se doit de maîtriser le tissu foncier en se portant acquéreur par voie amiable ou par préemption des parcelles les plus significatives par leur caractère ou leur situation.

Secteur naturel « Terre Mégère »

Situé au Nord ouest du territoire de la Commune de Vendargues, ce secteur non équipé qui comprend des espaces naturels de garrigues, de landes et des espaces boisés, est classé en zone N du Plan Local d'Urbanisme.

Accusé de réception en préfecture
034-213403272-20190329-DM13-2019-AU
Date de télétransmission : 29/03/2019
Date de réception préfecture : 29/03/2019

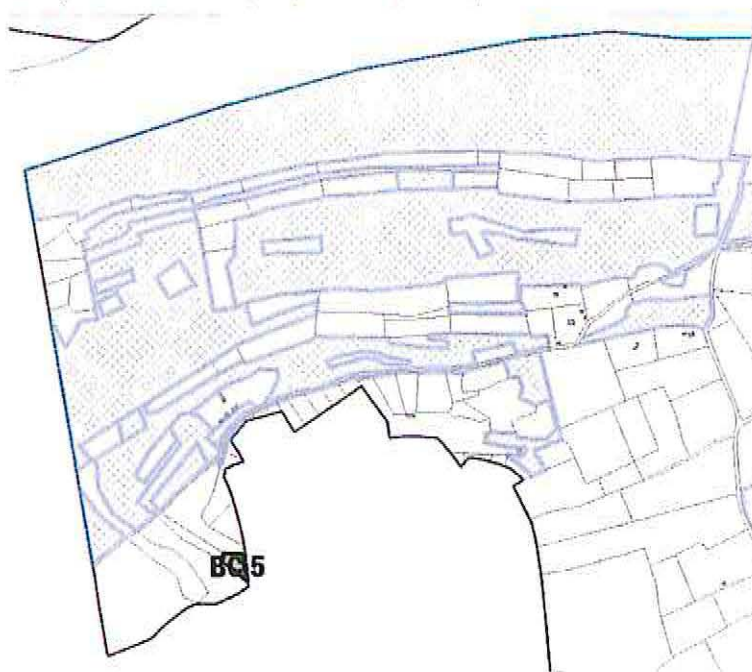
Extrait document graphique PLU :



En effet, la zone naturelle N s'étend sur le secteur de garrigues Nord de la commune de Vendargues. Les zones naturelles et forestières sont repérées sur les documents graphiques du PLU par un sigle portant la lettre « N ».

Ont été classés en zones naturelles et forestières les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La Commune est déjà propriétaire de nombreuses parcelles (figurant en bleu) représentant près de 2,5 ha, à proximité de la parcelle BC n° 5, objet de la préemption. *Extrait Cadastral :*



Accusé de réception en préfecture
034-213403272-20190329-DM13-2019-AU
Date de télétransmission : 29/03/2019
Date de réception préfecture : 29/03/2019

Descriptif Parcelle BC n°5

Cette parcelle de garrigues est d'aspect général non entretenue, en état de friche et de broussaille. Elle est traversée de petits sentiers de terre qui sont autant d'accès depuis les chemins ruraux et de service desservant cette parcelle. A noter la présence de quelques arbres (grands sujets). Vue aérienne 2015 :



Intérêt et aménagement de la parcelle BC 5 :

1) Intérêt :

La Commune entend préserver ces espaces et natures de garrigues, caractéristiques du paysage méditerranéen. Compte tenu des évolutions de la Commune et des urbanisations successives, il importe de maintenir ces espaces devenus rares et constituant une zone paysagère et environnementale tampon, sachant qu'au niveau de l'appendis où se trouve la parcelle elle subit une forte pression foncière de part et d'autre des communes mitoyennes.

La parcelle objet de la DIA n°19-43 du 04/01/2019, cadastrée section BC n° 5 pour une superficie de terre de 5 a 95 ca, située en zone N du PLU, inconstructible, présente un intérêt majeur et indispensable pour le maintien de l'écosystème (végétation méditerranéenne, faune, flore) et pour l'amélioration du cadre de vie des habitants, qui recherchent, dans un contexte sécurisant, des espaces de liberté, des ambiances ombragées, des paysages variés pour leurs promenades et leur détente.

Par ailleurs, ce terrain jouxte et intègre des chemins de promenade, très prisés par le public, rendant son accès aisé et naturel, sans avoir à prévoir de travaux d'aménagement. Son acquisition permet en outre de compléter les importantes réserves foncières communales de manière logique et cohérente.

Accusé de réception en préfecture
034-213403272-20190329-DM13-2019-AU
Date de télétransmission : 29/03/2019
Date de réception préfecture : 29/03/2019

2) Aménagement :

Dans l'immédiat, un inventaire faune/flore sera réalisé. La parcelle sera nettoyée des espèces invasives et non endémiques, permettant également la préservation des paysages.

A moyen terme, lorsque la Commune disposera d'un foncier suffisant et homogène au sud du secteur « Terre Mégère », rejoignant ainsi la partie nord, des aménagements plus spécifiques de ce secteur seront réalisés, un plan de gestion et l'organisation de l'ouverture et de l'accueil du public établis toujours en compatibilité avec la protection du paysage et du milieu naturel.

Conclusion :

La parcelle BC n° 5 d'une superficie de 5 a 95 ca, présente donc un atout particulier dans le cadre des projets exposés précédemment

Compte tenu de toutes ces indications et de la moyenne des prix de référence relevés sur le secteur dans une période récente, la commune préempte ce bien, en révision du prix proposé, par le propriétaire, à savoir au prix de 4,00 € le mètre carré, soit 2.380,00 €.